

“EL SECTOR INMOBILIARIO COMO AGENTE PROMOTOR EN LA CONFIGURACIÓN ESPACIAL DE LAS ZONAS METROPOLITANAS. UNA APROXIMACIÓN A LA ZONA METROPOLITANA DE TOLUCA”

Edgar Jiménez Méndez¹

RESUMEN

El fenómeno de metropolización y expansión de la ciudad se ha convertido en uno de los principales temas de investigación para los estudiosos de los procesos urbanos en las últimas décadas. A partir de entonces se ha manifestado el interés por estudiar los factores que participan directamente en la dinámica de esos procesos, así como los efectos e impactos que se producen en el desarrollo y crecimiento de las ciudades y las metrópolis.

Uno de los argumentos discutidos sobre quien ha intervenido en la morfología de las metrópolis, se relacionan con el sector inmobiliario, promovido principalmente por agentes privados que, en la mayoría de los casos, toman las decisiones en la planificación y construcción de las zonas metropolitanas. De ahí que esta investigación, que analiza la participación de este sector en el desarrollo urbano de las metrópolis, como resultado de un primer análisis, señala que, efectivamente, ha incidido en la producción de las ciudades y las metrópolis en la actualidad y al mismo tiempo se han presentado controversias en los aspectos sociales, económico y sobre todo territoriales.

Estas inquietudes son las que interesan en esta investigación, pero cuyo foco de análisis se centrará en el proyecto de ciudad encabezado por el fenómeno inmobiliario. De esta manera se tiene por objetivo identificar y analizar la forma y los impactos generados de la intervención del

¹ Licenciado en Planeación Territorial, candidato a maestro en Estudios de la Ciudad por la Facultad de Planeación Urbana y Regional de la Universidad Autónoma del Estado de México. Correo electrónico: edgarjmec@gmail.com

desarrollo inmobiliario en la transformación y expansión de las metrópolis. En este sentido, es importante profundizar en las diversas dinámicas y fenómenos de la metropolización de las grandes ciudades en la actualidad, analizando los diversos procesos urbanos que en ellas se han dado.

Palabras clave: sector inmobiliario, proceso de urbanización, zona metropolitana, conjuntos urbanos habitacionales

INTRODUCCIÓN

El fenómeno de urbanización y expansión de la ciudad, se ha convertido en uno de los principales temas de investigación para los estudios actuales de los procesos urbanos. A partir de análisis de las dinámicas del crecimiento urbano, particularmente de las áreas metropolitanas, se han desarrollado diversos modelos teóricos que han contribuido a entender la estructura y forma de las ciudades y las metrópolis recientes.

Si bien es cierto que el proceso de formación de las ciudades y de su transformación urbana va de la mano con los cambios económicos, políticos, sociales, tecnológicos y ambientales que sufre cada una de ellas a lo largo de su historia, podemos considerar que, en términos generales, dichos cambios se relacionan fundamentalmente con la intervención de los diferentes agentes sociales y económicos que intervienen en los procesos urbanos.

Todos estos actores, en mayor o en menor proporción, han estado involucrados en los cambios morfológicos de las ciudades, moldeando su estructura y su crecimiento desembocando en las metrópolis que conocemos hoy en día.

Las zonas metropolitanas se han caracterizado por una dinámica acelerada en la construcción de su tejido urbano que se ha presentado en la actualidad por la participación activa del sector privado en su planificación y construcción, en un proceso dirigido por el capital financiero e inmobiliario que ha derivado en el agravamiento de una estructura socioeconómica y territorial históricamente desigual (Ciccolella, 2012).

Desde esta perspectiva, la producción de la ciudad y de la metrópoli por el capital inmobiliario se ha manifestado en cambios morfológicos en su estructura territorial, caracterizada por procesos de expansión urbana dispersa y fragmentada, fenómenos producidos principalmente por la construcción de desarrollos habitacionales alejados de la zona central y desprovistos de infraestructura y equipamiento urbanos necesarios para su integración al continuo tejido urbano construido.

Este trabajo se centra precisamente en comprender la forma en la que se produce la ciudad como un fenómeno inmobiliario. En este sentido, se analiza y reflexiona la influencia que ha tenido el sector inmobiliario en las dinámicas de la metropolización de la actualidad, tomando como caso de estudio la Zona Metropolitana de Toluca (ZMT) con la finalidad de identificar el vínculo entre promoción inmobiliaria de conjuntos habitacionales y la expansión metropolitana. Para efectos de organización, el documento se divide en cuatro secciones. La primera, describe la metodología utilizada para recopilar los datos documentales y estadísticos en para realizar el análisis de la información generada. La segunda, analiza de manera general los antecedentes teóricos con respecto a la intervención del sector inmobiliario en la producción de las ciudades y sus metrópolis.

En la tercera sección se procesa la información estadística recopilada en relación a los conjuntos urbanos habitacionales en la ZMT, lo que permitirá analizar y obtener los primeros

resultados y reflexiones en torno a las nuevas formas del tejido urbano que se están dando en la zona estudiada. Finalmente, en la última sección se desarrollan las conclusiones.

Metodología

El desarrollo de la investigación se dividió en 4 fases generales que establecen los criterios de análisis, las técnicas y los instrumentos para realizar el trabajo de la investigación.

Fase 1. Revisión documental.

En esta primera fase se realizó la búsqueda, la identificación y revisión de material bibliográfico para obtener datos, referencias y el estado de la discusión teórica sobre el objeto de estudio. Se analizó el contexto histórico sobre la promoción inmobiliaria actual y de los procesos de urbanización para contextualizar el problema a partir de análisis del material bibliográfico. Para el manejo conceptual, se realizaron matrices de categorías que permitieron la concentración de las principales categorías de análisis.

Fase 2. Revisión estadística

En esta segunda fase, se recabaron datos estadísticos publicados por el Gobierno del Estado de México (GEM) sobre los conjuntos urbanos, con la finalidad de analizar el proceso de su desarrollo, los agentes promotores, su tipología, así como el tipo de demanda a la que se dirigen. Estas bases de datos, para su interpretación, se sometieron a análisis a través de los paquetes estadísticos Excel y SPSS.

Fase 3. Técnica: Revisión y elaboración cartográfica

Esta fase tuvo como objetivo la revisión y el análisis de material cartográfico del INEGI e IGECM para delimitar y ubicar la Zona Metropolitana de Toluca y a los de conjuntos urbanos en las últimas dos décadas y media. Con los datos obtenidos de estas instituciones se

realizaron mapas para analizar los patrones espaciales del objeto de estudio, a través de software para digitalización de cartografía como Arc Gis, Mapa Digital, DNUE y SCINCE de INEGI.

Fase 4. Interpretación de datos.

En esta última etapa se sintetizaron y expusieron los resultados que se hayan obtenido en el proceso de investigación a partir de los análisis bibliográficos, estadísticos y cartográficos. En esta fase se corroboró si los objetivos planteados fueron cumplidos. En este sentido se obtuvieron las conclusiones, propuestas y/o recomendaciones de la investigación.

Antecedentes teóricos del sector inmobiliario y su influencia en el proceso urbano metropolitano

En las recientes cuatro décadas los fenómenos acontecidos en el ámbito metropolitano han adquirido importancia dentro de los temas de investigación urbano-regional. Actualmente éste constituye el fenómeno territorial más relevante del proceso de urbanización y la trascendencia de su estudio radica en la importancia de comprender y afrontar los desafíos demográficos, económicos, sociales, político-administrativos y territoriales que se presentan en su desarrollo y evolución.

Diversos estudios enfocados en los procesos urbanos han tratado de explicar teórica y empíricamente la transformación del tejido urbano de las ciudades y en particular de las metrópolis. Los primeros modelos explicativos sobre los procesos de estructuración y expansión urbana describieron la manera de cómo se estructuraba la ciudad tomando las interpretaciones ecológicas provenientes de las ciencias naturales adoptándolos a las ciencias sociales, partiendo de la idea de la ciudad como un organismo ecológico y que se organizaba en base a la competencia.

Estos modelos clásicos explicativos del fenómeno urbano característico de la ciudad industrial trataron de explicar los patrones de crecimiento y expansión de la ciudad a partir de un área central y hacia la periferia, describiendo la forma de su organización territorial, su morfología y la distribución de los agentes sociales en el territorio. Estos modelos nos ofrecen una explicación del desarrollo de las ciudades de finales del siglo XIX y el primer tercio del siglo XX y cómo ha sido su crecimiento a partir del contexto social y económico que vivía en ese entonces la ciudad de Chicago, ofreciendo elementos teóricos para comprender en décadas posteriores, el crecimiento de muchas ciudades en diversos lugares del planeta a lo largo del siglo pasado, que presentaban características similares.

Sin embargo, estos modelos teóricos ofrecen una visión sobre cómo se estructuraban y organizaban territorialmente los grupos socioeconómicos en las ciudades, representándolos en modelos de expansión urbana de tipo centro-periferia, característicos de la ciudad industrial. Los modelos de la escuela de Chicago fueron la base para emprender algunos otros modelos explicativos sobre el proceso de organización y transformación de la ciudad industrial y de la metrópoli, así como para comprender su proceso de crecimiento.

Replicando la lógica interpretativa de estos modelos de base territorial, que se centran en explicar los procesos de conformación y transformación urbana, Bábr y Borsdorf (2005), desarrollan un modelo explicativo de la evolución estructural de las ciudades latinoamericanas en el cual identifican, dentro de las dinámicas de la ciudad y su proceso evolutivo, los momentos o fases en los que se puede vislumbrar el proceso de urbanización de las ciudades, enfatizando la manera en cómo se estructuraban a partir de un lugar central y su expansión física hacia las áreas periféricas, reconociendo un modelo territorial característico en cada uno de estos momentos.

Estos modelos asumen que las ciudades se caracterizan por tener una morfología socio-territorial fragmentada y que el tejido urbano que se está produciendo responde a los patrones de ubicación de los diferentes grupos socioeconómicos en dinámicas de ubicación centro-periferia, haciendo énfasis en los patrones de distribución residencial y de las actividades económicas más que en el reconocimiento de los factores que las determinan.

Respecto de éstos últimos, diversos estudios han identificado los aspectos causales de la estructuración urbana, que se relacionan, por mencionar algunos, con distintos procesos económicos, sociales y culturales; con la evolución de los sistemas económicos, políticos y tecnológicos mundiales acontecidos en el último siglo y, recientemente, con una la apertura de las fronteras de los países integrados en un sistema económico global que domina el mundo actual. Dentro de esos aspectos causales, este trabajo se centra en la intervención de la promoción inmobiliaria como uno de los factores determinantes del actual proceso de urbanización.

Alberto Lovera (2012) da cuenta de los principales trabajos desarrollados por investigadores latinoamericanos sobre la promoción inmobiliaria y su impacto en el proceso de urbanización de las últimas décadas, señalando que estos estudios, aun siendo tributarios de los realizados en países desarrollados, ya se habían comenzado a realizar desde mediados del siglo XX en América Latina.

Este autor muestra el rol que ha jugado, y sigue jugando, la promoción inmobiliaria en la producción de la ciudad latinoamericana, destacando viejos y nuevos “artefactos” urbanos que están determinando la estructura urbana de estas ciudades, asumiendo los procesos de promoción inmobiliaria como un tejido donde las iniciativas de actores (privados, públicos y comunitarios) ,y sus modalidades (formales e informales), forman un grupo donde se

entrecruzan las lógicas de mercado, el Estado y la necesidad (de la población) las cuales repercuten directamente en los territorios actuales.

Desde esta perspectiva reconoce algunas líneas de investigación que han hecho énfasis en la forma en la que la promoción inmobiliaria ha incidido en los procesos de urbanización, destacando dos en particular: la primera, que se centra en el proceso de general de producción, circulación y consumo del “medio ambiente construido” y sus agentes, así como las relaciones entre capital inmobiliario y capital financiero; y una segunda que ha buscado desentrañar los efectos del patrón dominante y de otras formas de la promoción inmobiliaria sobre la producción de la ciudad.

En el marco de la relación entre promoción inmobiliaria y producción de la ciudad, se ha hecho una distinción entre la producción de edificaciones (residenciales o no), y la de producción de obras civiles (o de infraestructura). En esta relación es posible observar modalidades diversas de promoción inmobiliaria, que dependen de la estructura, tamaño y comportamiento de las empresas y de la naturaleza de los productores autogestionarios; así como diferentes modalidades en las formas de intervención del Estado y del aparato financiero.

Los enfoques sobresalientes para abordar este tema, corresponden a los referidos al proceso de industrialización (destacando las teorías sobre la modernización, la urbanización, las teorías de la dependencia y de la urbanización dependiente), y más recientemente, a los que están relacionados con los impactos de la globalización y las políticas neoliberales sobre la producción de la ciudad, entre ellas las teorizaciones sobre las ciudades globales o mundiales.

En la línea de investigación de la promoción inmobiliaria, los estudios trataron de entender las lógicas y estrategias de las empresas promotoras de edificaciones (fundamentalmente vivienda), y en ciertos casos los efectos de sus formas de actuación sobre la estructura urbana.

Actualmente estos estudios han fusionado en su esquema analítico los patrones dominantes de los promotores inmobiliarios privados, sus relaciones con el capital financiero, el mercado de tierras y las políticas estatales, como lo señala Lovera:

“La exploración sobre la promoción inmobiliaria privada regresó como un tema de preocupación a partir de los cambios que se han venido operando en las ciudades latinoamericanas como efecto de la restructuración de nuestras economías, que han estado acompañadas por nuevas formas de operación de los agentes privados de la construcción y la promoción inmobiliaria y de las nuevas orientaciones de las políticas estatales” (Lovera, 2012: 23-24).

En el marco de estos estudios, este autor señala que hay un esfuerzo entre diversos estudiosos por entender las lógicas con las que actúan las empresas que producen espacio construido en las ciudades, cuyos efectos sobre el tejido urbano y sobre la organización de las ciudades es significativa (De Matos, 2010; Carrión, 2011, Pradilla, 2009, citados por Lovera, 2012).

Por esta razón Lovera considera que estamos en presencia de una promoción inmobiliaria de nuevo tipo, que atrae la atención de la investigación urbana latinoamericana para tratar de interpretarla y mostrar sus efectos en la realidad urbana contemporánea, la forma en que ha modificado la trama urbana y en la que ha acompañado los procesos de transformación de la estructura de la ciudad a través de la promoción de grandes proyectos urbanos de diferente tipo y magnitud, que han tenido efectos significativos sobre las ciudades donde se ejecutan, particularmente en sus periferias.

Esta forma de promoción inmobiliaria actualmente viene acompañada con la irrupción de políticas neoliberales enmarcadas por el proceso de globalización, dentro de una tendencia a la inserción en ámbito de las ciudades globales y mundiales. En este contexto Fernández y García (2014), sostienen que el modelo de desarrollo urbano, que se ha ido produciendo en los últimos

años, obedece a la intervención del mercado inmobiliario como el único satisfactor a la necesidad de vivienda, derivando en una ciudad inmobiliaria.

Al respecto sostienen que:

“Este modo de producir ciudad ha obviado la condición equidistributiva originaria del urbanismo y, acompañada por instrumentos jurídicos que han configurado un nuevo marco de actuación, ha desencadenado una grave crisis habitacional y un espacio social cada vez más segregado y estratificado” (Fernández y García, 2014: 1).

En este sentido, el negocio inmobiliario aparece como uno de los motores de la economía del siglo XXI (Fernández y García, 2014; Calderón, 2004; y Buffalo, 2009). Este papel del capital inmobiliario subordina cada vez más a sus intereses, las políticas urbanas, propiciando un modelo de desarrollo urbano dentro del cual el mercado inmobiliario se gesta como el principal agente de desarrollo de la ciudad (Buffalo, 2009; Merchand 2009; Parnreiter, 2001; Daher, 2013, Jaramillo, 2013; Fernández y Gracia, 2014).

De esta manera la práctica inmobiliaria ha logrado la modificación de la estructura urbana (Parnreiter, 2001), la cual ha mutado a un mosaico cuyas piezas uniformes en sí mismas y diferenciadas entre sí, se organizan jerárquicamente construyendo un orden urbano que se aleja de las necesidades y aspiraciones de los ciudadanos (Fernández y García, 2014).

A diferencia de lo ocurrido durante la vigencia del Estado keynesiano, donde éste se preocupaba por cubrir ciertos satisfactores de los ciudadanos (Merchand, 2009), en un urbanismo neoliberal surgen nuevos criterios para orientar el rumbo de las ciudades, el principal de ellos la competitividad, en el marco de la cual la intervención del sector inmobiliario en las

acciones de la ciudad suple la acción gubernamental y emerge como el principal factor en la producción de la ciudad (Jaramillo, 2013).

En estas condiciones, la meta del desarrollo urbano es triunfar en la batalla entre las ciudades en el mercado global, donde el capital privado interviene para realizar operaciones publico privadas, particularmente en el financiamiento de proyectos urbanos, permitiendo la consolidación del mercado inmobiliario como un componente decisivo en la dinámica y moldeo de las ciudades (Parnreiter, 2011; Daher 2013; Fernández y García, 2014 y Buffalo, 2009).

En este sentido el mercado inmobiliario y las grandes empresas del sector y el sistema financiero trasnacionales constituyen la gerencia y manufactura de la infraestructura de las ciudades, en particular de las grandes áreas metropolitanas. Esta economía inmobiliaria en su incidencia macroeconómica social y política, y su marcado efecto territorial, se perfila hoy como el actor clave para interpretar la forma y los diversos mecanismos que operan en los procesos de la estructuración y conformación de las metrópolis (Kunz, 2001; Daher, 2013; y Parnreiter, 2011).

En este escenario, la intervención inmobiliaria en los procesos de conformación metropolitana, ha buscado aquellos espacios territoriales que le brinden mayores oportunidades para desarrollar sus actividades. En esa búsqueda, el agente inmobiliario se centra, específicamente, en los suelos disponibles al más bajo precio posible, factor que determinará el tipo de proyecto inmobiliario a desarrollarse.

En la mayoría de los casos, los suelos de menor precio tienen el inconveniente de que se encuentran localizados en las periferias metropolitanas. La naturaleza del precio de esos suelos puede explicarse por la lejanía con respecto al centro urbano y principalmente por la ausencia de

infraestructura (vial, de comunicaciones e información), y equipamientos urbanos que, en cierto modo, limitan su conexión con el tejido urbano metropolitano.

Aun así, la promoción inmobiliaria apuesta por la adquisición de esos suelos baratos, convirtiéndose estos en los preferidos para establecer proyectos de vivienda en forma de grandes conjuntos urbanos habitacionales, con la firme idea de que en ellos tendrá una mayor rentabilidad por las inversiones realizadas. En estos proyectos la gestión pública se vuelve cómplice al atraer este tipo de inversiones, convirtiendo al Estado en el agente central encargado de favorecer y garantizar las condiciones propicias para su establecimiento y desarrollo (Espasa 2010; Negrete, 2010; Coulomb y Schteingart 2006; Merchand, 2009 y Buffalo, 2009).

En el marco de la relación entre la promoción inmobiliaria y el proceso de urbanización metropolitana, es posible distinguir algunos impactos sociales y territoriales:

Los primeros, como producto de la relación entre la promoción inmobiliaria y la irrupción de políticas neoliberales, se han manifestado en formas de desigualdad y segregación socioespacial y un incremento en los déficits de infraestructura y servicios para los pobladores con bajos ingresos, que además no tienen acceso al mercado formal de suelo para la obtención de una vivienda (Buffalo, 2009 y García, 2014).

Los segundos, resultado de las dinámicas del sector inmobiliario y los procesos globales y neoliberales, se ven reflejados en un crecimiento metropolitano que abandona el patrón tradicional de extensión continúa centro-periferia y compacta, a uno de crecimiento cada vez más discontinuo, donde se incorporan territorios urbanos y rurales (Negrete, 2010).

En esta incorporación proliferan nuevas formas de producción de la ciudad a través de un conjunto amplio de mercancías inmobiliarias, tales como urbanizaciones cerradas, centros comerciales, parques industriales y centros históricos gentrificados (Bolívar, 2011, citado por Lovera, 2012).

En consecuencia, la construcción de este tipo de mercancías inmobiliarias, están definiendo un crecimiento de la estructura territorial de tipo periférico, disperso y fragmentado; actualmente llamado nuevas periferias, metropolización extendida o "ciudad desordenada" con dinámicas de sub-urbanización y periurbanización con contenidos y formas monótonas, sin rumbo claro y con altos costos para el conjunto de la sociedad (Calderón, 2004; Buffalo, 2009 y De Mattos 1999, citado por Merchand, 2009).

La relevancia que ha tenido la actividad inmobiliaria en la conformación de este espacio urbano, llamase ciudad o metrópoli, ha derivado en una amplia discusión teórica y aportaciones de tipo empírico y metodológico, en las cuales, la conexión entre la promoción inmobiliaria y la metropolización cobra relevancia en el reconocimiento de los principales factores de la actual conformación del tejido urbano metropolitano.

El sector inmobiliario habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca.

Nota metodológica para el análisis de los conjuntos urbanos habitacionales

Como ya se ha especificado, el objetivo de este documento es conocer, el comportamiento de los conjuntos urbanos habitacionales en la ZMT. En tal sentido, para reunir la información necesaria para hacer el análisis de los conjuntos urbanos, se requirió la base de datos de los conjuntos urbanos autorizados en el Estado de México por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, de la cual se obtuvieron las autorizaciones de los conjuntos en los municipios que conforman la ZMT, desde el año de 1999 al 2016.

Con estos datos se realizaron los cálculos estadísticos correspondientes que permitieron el análisis de la producción habitacional en el estado, lo que dio como resultado la identificación de la cantidad de unidades habitacionales producidas, el total de viviendas construidas por cada conjunto urbano, su tipología, así como la población que fue beneficiada con esos desarrollos habitacionales.

De igual manera se elaboraron una serie de mapas cartográficos en ArcGis, que derivó en la identificación y localización de la zona de estudio y propiamente de los conjuntos urbanos en cada municipio conformante de la ZMT. Al mismo tiempo se realizaron otras mediciones que permitieron conocer la caracterización y evolución de los conjuntos urbanos. También para este trabajo se recurrió a bases de datos del INEGI y CONAPO de los años 1990, 2010 y 2010, para estimar el crecimiento poblacional de la ZMT y sus municipios integradores.

Del mismo modo se consultó cartografía del INEGI y de los planes municipales de desarrollo urbano y del Plan Regional de Desarrollo Urbano de Toluca 2005 (vigente) para cotejar algunos datos estadísticos y demográficos. En conjunto todo este análisis estadístico y cartográfico permitió cuantificar la producción de los conjuntos habitacionales en la ZMT, así como su localización y su relación con la expansión metropolitana.

Localización de la Zona Metropolitana de Toluca

La ZMT, se localiza en la región Centro del País, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, la cual comprende, además del Estado de México, al Distrito Federal y los estados de Hidalgo, Tlaxcala, Puebla y Morelos. Y se interrelaciona con los de Querétaro, Michoacán y Guerrero.

Asimismo, la ZMT tiene una ubicación estratégica en el centro del país, lo que le permite aprovechar su relación con la megalópolis que se forma alrededor de la Zona Metropolitana del Valle de México, articulando su desarrollo al Corredor Golfo - Pacífico y al denominado eje del Tratado del Libre Comercio con América del Norte y, en consecuencia, le permite aumentar su competitividad respecto a las otras zonas metropolitanas de la región Centro del País, los Proyectos Estratégicos del Estado tienden a consolidar esta articulación (ver cuadro 1).

Cuadro 1. Población, TCMA y superficie de la ZMT, 1990-2010

Municipio	Población			Tasa de crecimiento medio anual (%)		Superficie ¹ (km ²)
	1990	2000	2010	1990-2000	2000-2010	
ZMT	1110492	1540452	1936126	3,3	2,2	2 203,2
Almoloya de Juárez	84147	110591	147653	2,8	2,8	480,2
Almoloya del Río	6777	8873	10886	2,7	2,1	6,4
Atizapan	5339	8172	10299	4,3	2,3	8,4
Calimaya	24906	35196	47033	3,5	2,8	103,0
Capulhuac	21258	28808	34101	3,1	1,7	11,8
Chapultepec	3863	5735	9676	4,1	5,2	12,0
Xalatlaco	14047	19182	26865	3,2	3,4	93,2
Lerma	66912	99870	134799	4,1	2,9	230,8
Metepec	140268	194463	214162	3,3	0,9	67,4
Mexicaltzingo	7248	9225	11712	2,5	2,3	11,3
Ocoyoacac	37395	49643	61805	2,9	2,1	139,3
Otzolotepec	40407	57583	78146	3,6	3,0	112,3
Rayón	7026	9024	12748	2,6	3,4	23,0
San Antonio la Isla	7321	10321	22152	3,5	7,7	25,3
San Mateo Atenco	41926	59647	72579	3,6	1,9	18,9
Temoaya	49427	69306	90010	3,5	2,6	188,1
Tenango del Valle	45952	65119	77965	3,5	1,8	207,7
Texcalyacac	2961	3997	5111	3,0	2,5	17,9
Tianguistenco	42448	58381	70682	3,2	1,9	121,5
Toluca	487612	666596	819561	3,2	2,0	428,1
Xonacatlán	28837	41402	46331	3,7	1,1	53,5
Zinacantepec	83197	121850	167759	3,9	3,1	310,0

Fuente: Elaboración propia con base en Censos de Población y Vivienda, 1990, 2000 y 2010 y Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca, 2005.

Delimitación de la zona de estudio

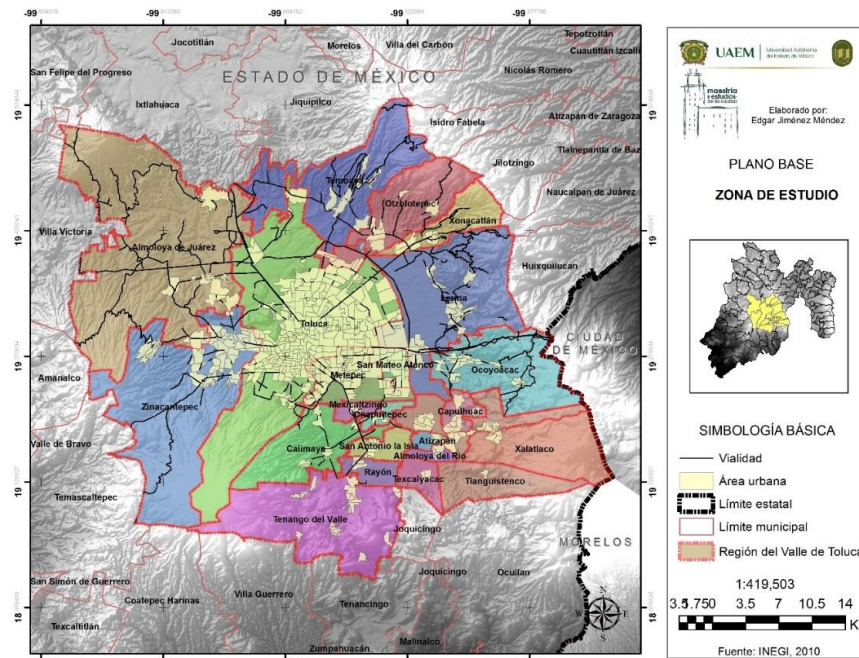
La ZMT está integrada por 22 municipios que son: Toluca, Metepec, Lerma, San Mateo Atenco, Ocoyoacac, Xonacatlán, Zinacantepec, Almoloya de Juárez, Temoaya, Tenango del Valle, Tianguistenco, Xalatlaco, Almoloya del Río, Atizapán, Capulhuac, Calimaya, Chapultepec, Mexicaltzingo, Otzolotepec, Rayón, San Antonio la Isla y Texcalyacac (ver mapa 1).

Los 22 municipios tienen una superficie de 2,669 Km² en su totalidad, correspondiendo 1,820 m² a los municipios conurbados en la Zona Metropolitana del Valle de Toluca y 849 a la periferia Metropolitana (ver gráfica 1).

La ZMT, colinda al Norte: con los municipios de San Felipe del Progreso, Ixtlahuaca, Jiquipilco y Nicolás Romero. Al Oriente: con Isidro Fabela, Jilotzingo, Naucalpan, Huixquilucan y con el D.F. Al Sur: con Ocuilan, Joquicingo, Tenancingo, Villa Guerrero y Coatepec Harinas. Al Poniente: con Temascaltepec, Amanalco y Villa Victoria.

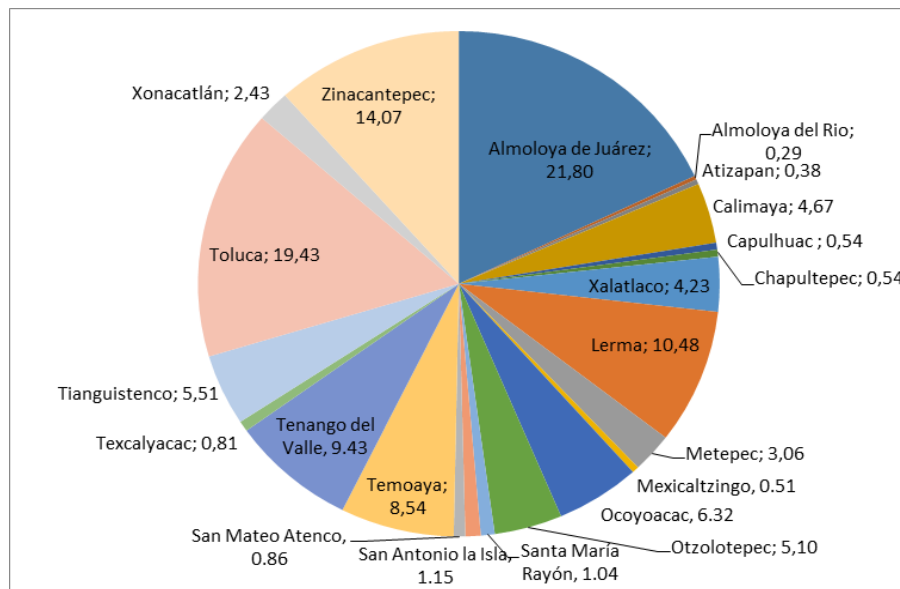
En la ZMT, se ha presentado el fenómeno de conurbación, al formarse una continuidad física y demográfica en territorio de 9 municipios, continuidad que se conoce como Zona Metropolitana Conurbada del Valle de Toluca conformada por los municipios de: Toluca, Metepec, Lerma, San Mateo Atenco, Ocoyoacac, Otzolotepec, Xonacatlán, Zinacantepec y Almoloya de Juárez.

Mapa 1. Zona de estudio, ZMT



Fuente: Elaboración propia con base en Marco Goestadístico Nacional, 2010, INEGI.

Gráfica 1. Porcentaje de superficie de la ZMT por municipio, 2010



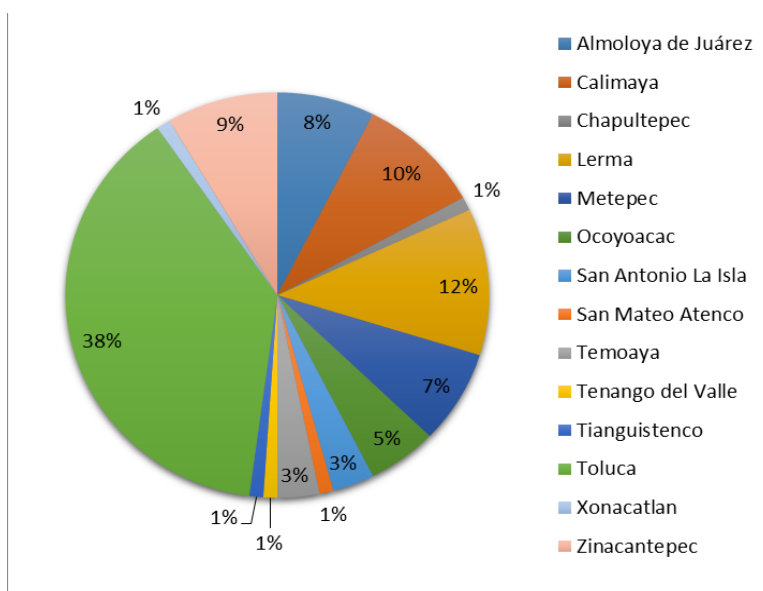
Fuente: Elaboración propia con base en el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca, 2005

Localización y caracterización de los conjuntos urbanos en la ZMT

Entre los años 2000 y 2010 se han autorizado para la ZMT, 94 conjuntos urbanos, distribuidos solo en 14 municipios de los 22 que la conforman y de los cuales destacan los municipios de: Toluca con 36, Lerma con 11, Calimaya con 9, Zinacantepec con 8, Almoloya de Juárez y Metepec con 7 respectivamente; y en menor medida de construcción de conjuntos urbanos están Ocoyoacac, San Antonio la Isla y Temoaya con 5, 3 y 3, respectivamente. Finalmente, Chapultepec, San Mateo Atenco, Tenango del Valle, Tianguistenco y Xonacatlán solo cuentan con un conjunto urbano construido cada uno (ver gráfica 2).

El restante de los municipios nos presenta dentro del periodo estudiado, ninguna autorización en la producción de conjuntos urbanos.

Gráfica 2. Conjuntos urbanos habitacionales en la ZMT



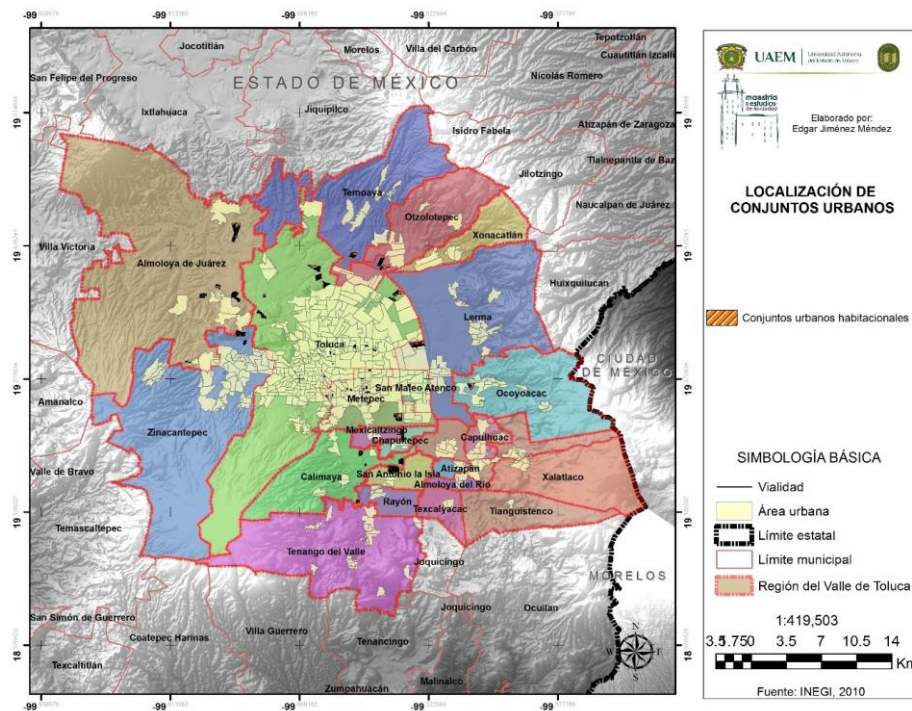
Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos 1999-2016 publicados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México

Como se puede observar en la gráfica anterior, Toluca es el municipio que acapara la producción de conjuntos urbanos habitacionales y esto es lógico por el papel localizativo que

representa como principal centralidad de la región y la relación funcional que tiene con el resto de los municipios (ver mapa 2).

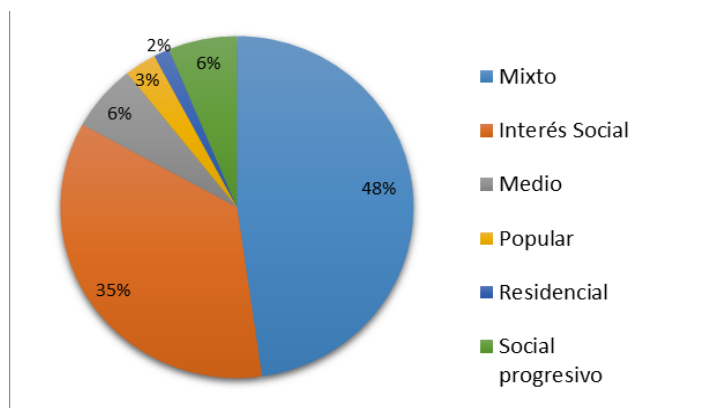
En este contexto, otro análisis a destacar es el tipo de viviendas y de conjuntos urbanos que se están produciendo en la ZMT. En este rubro las unidades habitacionales de tipo mixto son las que llevan la batuta en la construcción en el ámbito de la vivienda, con un total de 55303 le siguen los conjuntos habitacionales del tipo de interés social con una cantidad de 40861 y por el contrario los conjuntos urbanos que menos se construyen son los de tipo residencial con solo una cantidad de 1672 viviendas de este tipo (ver cuadro 2 y gráfica 3).

Mapa 2. Localización de los conjuntos urbanos habitacionales en la ZMT



Fuente: Elaboración propia con base en Marco Geostadístico Nacional, 2010, INEGI y con base en las estadísticas de conjuntos urbanos 1999-2016 publicados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México

Gráfica 3. Conjuntos urbanos habitacionales por tipología de vivienda en la ZMT



Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos 1999-2016 publicados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México

Cuadro 2. Conjuntos urbanos según tipología de vivienda en la ZMT

Tipo de Vivienda	No. de Viviendas	Pob. Benef.
Mixto	55303	250182
Interés Social	40861	183946
Medio	7291	26211
Popular	3407	15333
Residencial	1672	22793
Social progresivo	7296	32832

Fuente: Elaboración propia con base en las estadísticas de conjuntos urbanos 1999-2016 publicados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México

Con estos datos se podría inferir la importancia que se le debe de dar a la proliferación de estos conjuntos habitacionales dentro de la ZMT, ya que en las últimas décadas se han incrementado, principalmente en municipios que gozan, si así lo podríamos decir, de un excedente de tierra periférica, la cual es aprovechada por los promotores inmobiliarios, determinando de esta manera la incorporación de esos suelos a el proceso de urbanización de las principales cabeceras urbanas. Tales el caso del municipio de Calimaya, que goza de determinadas tierras que podrían ser urbanizadas por el sector inmobiliario, dada la cercanía que se tiene con el municipio de Metepec.

Otros ejemplos muy claros son los casos de Almoloya de Juárez y Zinacantepec, que dada la conectividad vial que tienen con la ciudad de Toluca y la conurbación existente es aprovechada por el agente inmobiliario para ofertar conjuntos urbanos sobre la misma vía o en las periferias de estos mismos municipios.

En este contexto, es indispensable que se vaya tomando conciencia de la relación promoción inmobiliaria-expansión urbana, ya que en los albores de este siglo se viene dando una dinámica territorial que está siendo dirigida por el capital inmobiliario y que es requisito estudiar para afrontar los problemas actuales y futuros que sean producto de esta relación y sobre todo para delimitar hasta donde se tiene que permitir la inclusión de este agente en la transformación urbana de las ciudades y de las regiones.

Conclusiones

Los procesos de globalización, de reestructuración económica y los avances científicos y tecnológicos, han transformado y hecho más eficientes los procesos urbanos y productivos. Uno de los aspectos de mayor relevancia es la formación de grandes ciudades cuyas dimensiones demográficas, geográficas y funcionales desbordan los límites del territorio sobre el que se expanden, dando lugar así a la formación de grandes extensiones urbanas.

La estrecha relación entre la globalización y la reestructuración económica, nos presenta un escenario esencial para profundizar en las nuevas formas que están tomando las ciudades. Un elemento central, resultado de esa combinación, corresponde al sector inmobiliario y junto a él la intervención estatal. Esta complicidad se ha basado a través de una inversión de flujos de capital nacional y extranjero que ha motivado el financiamiento de proyectos inmobiliarios y empresariales de diversa índole.

Los proyectos inmobiliarios se están volviendo una tendencia global, pero a la vez se observa que afecta a numerosas metrópolis del mundo, donde los espacios locales viven las consecuencias más graves. De esta manera, la promoción inmobiliaria está jugando un papel determinante en la configuración del espacio urbano de diversas ciudades. Por mencionar algunos ejemplos de ciudades latinoamericanas que presentan este patrón de transformación y metropolización a causa del sector inmobiliario se encuentran la Región Metropolitana de Sao Paulo en Brasil; la Región Metropolitana de Buenos Aires en Argentina; la Región Metropolitana de Santiago en Chile y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, entre otras. La característica que las distingue es la existencia de una continuidad de su espacio urbano consolidado de la ciudad central, pero también con modelos de crecimiento urbano aislado y fragmentado del territorio.

Es importante mencionar que a pesar de que se tienen estudios relacionados con los fenómenos que ha traído la globalización desde su aparición, todavía faltan investigaciones que se involucren más a fondo con la cuestión inmobiliaria. En efecto, en las ciudades y metrópolis latinoamericanas no se ha investigado más allá de las transformaciones urbanas y su morfología, por lo que es importante también involucrarse en estudios donde se analicen a los agentes y actores, públicos y privados, que en cierta manera son los que participan en la toma de decisiones involucradas en los aspectos sociales, urbanos, políticos, económicos, ambientales de cualquier ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

Bärd, J. y Borsdorf, A. (2005), *La ciudad Latinoamericana. La construcción de un modelo: vigencia y perspectivas*, en Revista: Urbes, Año II, No. 2, nov. 2005, Lima, Perú, pp. 2007-221.

Buffalo, L., (2009), *La ciudad frente a las demandas del capital privado: el caso de la ciudad de Córdoba, Argentina, en el siglo XXI*, en revista: Gestión y Ambiente, Universidad Nacional de Colombia, vol. 12. Núm. 1, mayo, Medellín, Colombia, pp. 21-31.

Calderón. Calderón B., (2004), *La ciudad del todo urbanizable: estrategias del sector inmobiliario y nuevas e insostenibles formas de urbanización*, en: Revista Ciudades, del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, N.8, pags.135-155, disponible en: <http://www3.uva.es/iuu/CIUDADES/Ciudades%2008/Ciudades%2008%20135-155%20CALDERON.pdf>

Coulomb, R. y Schteingart, M. (coords.) (2006), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, UAM/Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa, México, D.F., pp. 552.

Daher, A., (2013), *El sector inmobiliario y las crisis económicas*, en revista: EURE, vol. 3, núm. Septiembre, Santiago, Chile, pp. 47-76.

Espasa C., et al. (2010), *El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: Ciudad de Monte Hermoso*, en Revista: Huellas, núm. 14, Depto. de Geografía y Turismo. Universidad Nacional del Sur, pp.163-182.

Fernández, Ramírez C. y García, Pérez, E., (2014), *Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad*, en XIII Coloquio Internacional de Geocrítica: El control del espacio y los espacios de control, Universidad de Barcelona, disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez.pdf>

Jaramillo, S., (2013), *Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana en América Latina*, Universidad de los Andes, Centro de estudios para el desarrollo económico, núm, 22, abril, disponible en <http://economia.uniandes.edu.co/publicaciones/dcede2013-22.pdf>

Kuns, Bolaños I. (2001), *El mercado inmobiliario habitacional de la ciudad de México*, Plaza y Valdés, D.F., México, pp.144.

Lovera, A. (2012), *Enfoques de investigación sobre el capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina*, (consultado: 11 agosto 2013), disponible en: http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wp-content/uploads/2012/11/8_LOVERA_VF.pdf.

Merchand, Rojas M. A., (2009), *Los negocios inmobiliarios y sus tendencias urbanas en la Ciudad de México*, XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires. Asociación Latinoamericana de Sociología, Buenos Aires.

Negrete, Salas Ma. E. (2010), *Las metrópolis mexicanas: conceptualización, gestión y agenda de políticas*, en Gustavo Garza y Martha Schteingart (Coords.), “Los grandes problemas de México”, 1ª. Ed., México, D.F., El Colegio de México, pp. 173-212.

Parnreiter, C., (2001), *Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México*, en revista EURE, vol 37, n°111, mayo, Santiago, Chile, pp.5-24.